

Az.: F 7 C 10/12

Ausfertigung



Verkündet am 22. März 2013

gez.: Schika
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Urteil Flurbereinigungsgericht

In der Verwaltungsrechtssache

1. des Herrn
2. der Frau
beide wohnhaft:

- Kläger -

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwälte

gegen

den Landkreis

vertreten durch den Landrat

- Beklagte -

beigeladen:
Große Kreisstadt

wegen

Bodenordnungsverfahren (Eigenheime)
hier: Klage

hat der 7. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Präsidenten des Obergerverwaltungsgerichts Künzler, die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Schmidt-Rottmann und die ehrenamtlichen Richter Witter, Lehmann und Aust aufgrund der mündlichen Verhandlung

vom 22. März 2013

für Recht erkannt:

Der Bodenordnungsplan des Landratsamtes S..... vom 2. August 2011 und der Widerspruchsscheid des Beklagten vom 30. März 2012 werden, soweit darin in Teil 2 unter Nr. 5 und 8 und Teil 3 der zeichnerischen Darstellung das Flurstück F1.... der Gemarkung U..... der Kläger betroffen ist, aufgehoben.

Der Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens. Es wird ein Pauschsatz von 180,- € festgesetzt. Die Gebührenpflicht wird angeordnet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

- 1 Die Kläger wenden sich gegen Festsetzungen im Bodenordnungsplan des Beklagten vom 2. August 2011, die das in ihrem Eigentum stehende Flurstück Nr. F1.... (neu Flurst. Nr. F2.) der Gemarkung U....., betreffen.
- 2 Mit bestandskräftigem Beschluss vom 18. September 2003 ordnete das Staatliche Amt für Ländliche Entwicklung (in den Folgenden ALE) Kamenz das Bodenordnungsverfahren U..... (Eigenheime) nach § 56 LwAnpG an. Zum Verfahrensgebiet, das 41,6965 ha umfasst, gehört das mit einem Eigenheim bebaute Flurstück der Kläger sowie die Flurstücke Nr. F3., F4., F5..., F6..., F7..., F8..., F9..., F10..., F11... und F12... der Gemarkung U..... Getrenntes Boden- und Gebäudeeigentum liegt bei den Flurstücken Nr. F8..., F9.... und F10... vor.
- 3 Im Wertermittlungsgutachten des Dipl.-Ing. agr. B..... vom 4. Mai 2006 (S. 6) wird ausgeführt:

„...zu Teilfläche 2: Verkehrsfläche (Teilfläche der Flurstücke F6..., F3., F4., F7..., F12..., F9.... und F1....)

Diese, in Anlage 4 grau dargestellte Wegefläche erschließt derzeit von der öffentlichen Straße „.....“ aus gegenseitig folgende Wohngrundstücke:

...

- (Flurstück F5... und F9....),
- (Flurstück F1.... und
- (Flurstück F10...).

...Die alternativen Zufahrtsmöglichkeiten zum Bodenordnungsgebiet über Flurstück 206/3 bzw. durch die Hofstelle auf Flurstück F12... sind in ihrer Ausbauqualität nicht gleichwertig und zur ständigen Nutzung durch alle Grundstücksanlieger derzeit ungeeignet. Insgesamt ist die Verkehrsfläche nach derzeitiger Ausmessung 1.172 m² groß ...“.

- 4 Am 5. Januar 2010 stellte der Beklagte das Ergebnis der Wertermittlung fest.
- 5 In Gesprächen, die in Vorbereitung des Bodenordnungsplans geführt wurden, teilte der Kläger zu 1 mit, dass er weder einer Landabgabe noch einem Wegerecht zustimme.
- 6 Unter dem 2. August 2011 fasste der Beklagte die Ergebnisse des Flurbereinigungsverfahrens im Bodenordnungsplan zusammen und gab dieses am 5. August 2011 bekannt. Danach ist vorgesehen, das Einlagestück Nr. F1.... als Flurstück F2. mit 427 m² und eine Fläche von 73 m² als Teil des Flurstücks F13 (Straße) neu zu bilden.
- 7 Die Kläger legten am 2. September 2011 Widerspruch ein. Der Bodenordnungsplan weise eine Geldabfindung für 73 m² ihres Einlageflurstücks aus, der sie nicht zugestimmt hätten und die dem Grundsatz der wertgleichen Abfindung widerspreche. Die Neubildung des Abfindungsflurstücks F13 diene nicht dem öffentlichen Interesse. Die Straße sichere lediglich die Zuwegung zum Einlageflurstück F10... (künftig Flurstück F14), das aber über die Flurstücke F10..., F11... und F15... des Bodeneigentümers erschlossen werden könne.
- 8 Im Ergebnisprotokoll über den Ortstermin im Widerspruchsverfahren vom 2. August 2011 ist festgehalten:

„...Es wird festgestellt, dass eine Erschließung von Westen her nicht vorhanden ist. Eine Erschließung müsste bis zu 5 m Höhenunterschied überwinden. ...“.

- 9 Mit Widerspruchsbescheid vom 30. März 2012 wies der Beklagte den Widerspruch der Kläger zurück. Der Bodenordnungsplan vom 2. August 2011 sei rechtmäßig. Die Erschließung des zukünftigen Flurstücks F14 sei zu gewährleisten. Der Anspruch der Kläger auf wertgleiche Abfindung in Land müsse zurücktreten und gemäß § 44 Abs. 3 Satz 2 FlurbG als unvermeidbare Minderausweisung in Geld ausgeglichen werden. Das Einlageflurstück F10... bleibe nicht im Eigentum des Bodeneigentümers, sondern werde vom Gebäudeeigentümer übernommen. Von diesem könne nicht verlangt werden, eine Zuwegung über fremde Grundstücke herbeizuführen. Unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit sei eine andere Lösung des „Zuwegungsproblems“ ausgeschlossen. Die Kläger hätten auch die Einräumung eines Geh- und Fahrrechts abgelehnt.
- 10 Diese haben am 23. April 2012 Klage erhoben.
- 11 Die Kläger tragen vor, dass sie einer Abfindung in Geld nicht zugestimmt hätten. § 58 Abs. 1 LwAnpG stehe dem streitgegenständlichen Bodenordnungsplan entgegen. Nach § 64 LwAnpG scheitere die Zuordnung, wenn eine einvernehmliche Lösung zwischen den Beteiligten nicht erzielt werden könne. Auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 17. Dezember 1998 - 11 C 5/97 - werde Bezug genommen. Es bestehe die Möglichkeit, das Flurstück F10... über die anderen Grundstücke der Bodeneigentümer zu erschließen. Im Übrigen sei die auf der Abfindungskarte zum Bodenordnungsplan ausgewiesene Fläche zwischen den Flurstücken F2. und F16 breit genug, um eine Zufahrt zum Flurstück F14 ohne Inanspruchnahme von Flächen ihres Grundstücks zu schaffen. Ein Eingriff in ihre Eigentumsposition sei damit auch unter Berücksichtigung der gegenseitigen Interessen nicht gerechtfertigt. Auf ihrem Grundstück befinde sich eine Garage, die so errichtet worden sei, dass ihnen weitere Abstellmöglichkeiten für eigene Fahrzeuge und die von Besuchern blieben. Mit der Inanspruchnahme der Teilflächen entfalle dieser Bereich. Ihre Haustür liege dann nur noch 40 cm von der Straße entfernt. Die Frage der Erschließung sei zwischen den Bodeneigentümern und den Gebäudeeigentümern im Rahmen des von ihnen geführten zivilrechtlichen Streits zu klären gewesen.

12 Die Kläger beantragen,

den Bodenordnungsplan U..... Eigenheime Az.: 353-8472.40/200214 vom 2. August 2011 des Landkreises S..... und den Widerspruchsbescheid vom 30. März 2012 aufzuheben soweit darin in Teil 2 unter den Ordnungsnummern 5 und 8 die Grundstücke der Kläger betroffen sind sowie in Teil 3 in der zeichnerischen Darlegung auf diese Grundstücke Bezug genommen wird.

13 Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

14 Zur Begründung seines Antrags nimmt er Bezug auf die Ausführungen im streitgegenständlichen Widerspruchsbescheid.

15 Mit Beschluss des Senats vom 22. Januar 2013 wurde die Stadt D..... dem Verfahren beigeladen, der die streitgegenständliche Teilfläche ausweislich des Bodenordnungsplans zugeteilt wurde. Die Beigeladene verweist auf die Möglichkeit der Widmung der Straße. Einen Antrag hat sie nicht gestellt.

16 Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakte und den zugrundeliegenden Behördenvorgang (1 Ordner) Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

17 Der Senat konnte trotz des Ausbleibens der Beigeladenen in der mündlichen Verhandlung am 22. März 2013 entscheiden, da diese in der ordnungsgemäßen Ladung vom 22. Januar 2013 auf diese Folge (§ 102 Abs. 2 VwGO) hingewiesen worden war.

18 Die zulässige Klage ist auch begründet. Der Bodenordnungsplan vom 2. August 2011 des Landratsamtes S..... und der Widerspruchsbescheid vom 30. März 2012 sind rechtswidrig, soweit sie Teilflächen des Flurstücks der Kläger - 73 m² - bei der Neubildung des Flurstücks Nr. F2. unberücksichtigt lassen, diese als Straßenfläche der Beigeladenen festlegen und die Kläger mit Geld entschädigen. Diese werden in ihrer grundrechtlich geschützten Eigentumsposition (Art. 14 Abs. 1 GG) verletzt (§

113 Abs. 1 VwGO), da die Abfindung in Geld einer Enteignung (Art. 14 Abs. 3 GG) entspricht. Der vom Beklagten über § 63 Abs. 2 LwAnpG entsprechend herangezogene § 44 Abs. 3 Satz 2 FlurbG enthält keine Ermächtigungsgrundlage für die Inanspruchnahme der Flächen des Grundstücks der Kläger und die insoweit festgesetzte Geldentschädigung.

- 19 Dabei ist die Einbeziehung des Hausgrundstücks der Kläger in das hier zugrundeliegende Verfahren über den Bodenordnungsplan bereits nicht vom Regelungsumfang des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes gedeckt. Bei ihrem Grundstück handelt es sich weder um Flächen, die zur Bildung einer einzelbäuerlichen Wirtschaft dienen, noch fallen Gebäude und Grundeigentum auseinander. Die Kläger sind sowohl Eigentümer des 500 m² großen Flurstücks F1.... als auch des darauf stehenden Eigenheims. Sie haben das Grundstück, an dem ihnen zunächst nach dem damals in der DDR geltenden Recht ein Nutzungsrecht über 500 m² verliehen worden war, bereits durch notariellen Kaufvertrag vom 11. Dezember 2000, d. h. vor der Anordnung des Bodenordnungsverfahrens, erworben und sind daraufhin als Eigentümer des Grundstücks in das Grundbuch von D..... eingetragen worden.
- 20 Hinsichtlich des Regelungsumfangs des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes ist zu berücksichtigen, dass das Gesetz in der Endphase der DDR entstanden und sein Anwendungsbereich deshalb auf die Lösung sachenrechtlicher Konflikte begrenzt ist, die vor allem auf die Kollektivierung der Landwirtschaft in der DDR zurückzuführen sind; dabei soll eine Angleichung an BGB-konforme Verhältnisse erreicht werden. Dementsprechend lautet die Bezeichnung des Gesetzes auch „Gesetz über die strukturelle Anpassung der Landwirtschaft an die soziale und ökologische Marktwirtschaft in der Deutschen Demokratischen Republik“. Gesetzeszweck ist dementsprechend vor allem die Zusammenführung von Grund- und Bodeneigentum (vgl. BVerwG, Urt. v. 2. September 1998, BVerwGE 107, 177). Anders als in der Bundesrepublik Deutschland konnte in der DDR selbständiges Gebäudeeigentum erworben werden. Diesem Umstand trägt gerade das Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 53, 56, 64 LwAnpG Rechnung. Sinn und Zweck des Gesetzes ist die Entflechtung der problematischen Rechtsbeziehungen, die durch die Kollektivierung der Landwirtschaft in der DDR entstanden sind (vgl. BVerwG, Urt. v. 2. September 1998, a. a. O.). Das Gesetz enthält wegen diesem gegenüber dem Flurbereinigungsgesetz begrenzten Zweck keine Norm zu

einer umfassenden Gestaltung des Verfahrensgebietes wie in § 37 FlurbG (vgl. Schwantag/Wingerter, Flurbereinigungsgesetz, 8. Aufl., § 1 Rn. 24; Thöne, Die agrarstrukturelle Entwicklung in den neuen Bundesländern, S. 165).

- 21 Eine andere Beurteilung ergibt sich weder daraus, dass nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts für das Land Sachsen-Anhalt auch ein unbebautes Nachbargrundstück zur wegemäßigen Erschließung bei der Anordnung des Bodenordnungsverfahrens und der damit verbundenen Festlegung des Verfahrensgebietes nach § 63 Abs. 2 LwAnpG i. V. m. §§ 7, 8 FlurbG einbezogen werden kann (OVG LSA Urt. v. 7. Mai 1998, RdL 199, 100) noch aus § 64 Abs. 1 LwAnpG und dem darin enthaltenen Neuordnungsauftrag, der es bei der Abgrenzung des Verfahrensgebietes ermöglicht, dem Interesse eines Gebäudeeigentümers an einer straßenmäßigen Erschließung Rechnung zu tragen. Zu berücksichtigen ist nämlich, dass nach § 53 Abs. 1 LwAnpG, die Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden unter Beachtung der Interessen aller am Verfahren Beteiligten neu zu ordnen sind (vgl. BVerwG, Urt. v. 9. Juli 1997, BVerwGE 105, 128). Dies zugrunde gelegt, ist bei der Entscheidung im Bodenordnungsplan zu berücksichtigen, dass seitens privater Kläger, die bereits über Grund- und Gebäudeeigentum verfügen, grundsätzlich kein Interesse an einer Neuordnung bestehen kann. Für die Kläger bedeutet die Einbeziehung ihres 500 m² großen privat genutzten Hausgrundstücks in den Bodenordnungsplan, mit der hier streitgegenständlichen Entscheidung, eine Teilfläche von 73 m² ohne ihre Zustimmung der Beigeladenen zuzuschlagen und sie dafür ebenfalls ohne ihre Zustimmung (vgl. § 58 Abs. 2 LwAnpG) allein in Geld abzufinden, eine Beeinträchtigung ihrer Eigentumsposition, die gegen Art. 14 Abs. 1 GG und § 58 Abs. 1 LwAnpG verstößt.
- 22 Die hier streitgegenständliche Entscheidung im Bodenordnungsplan ist auch nicht vom Flurbereinigungsgesetz gedeckt. Dabei fehlt es bereits an einer Fortführung als Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (§ 63 Abs. 3 LwAnpG). Im Übrigen sind die Voraussetzungen nach §§ 1, 44 Abs. 3 Satz 2 FlurbG aber auch nicht erfüllt.
- 23 Für die Flurbereinigung gemäß § 1 FlurbG ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts eine primäre Privatnützigkeit erforderlich (vgl. BVerwG, Urt. v. 13. April 2011, BVerwGE 139, 296, m. w. N.). Die Regelflurbereinigung ist dabei dadurch gekennzeichnet, dass der mit ihr bewirkte Entzug von Rechtspositionen einem

Ausgleich privater Interessen der Rechtsinhaber dient (vgl. § 4 FlurbG). Nur dann handelt es sich trotz des Einwirkens auf den Schutzbereich des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG nicht um eine Enteignung (Art. 14 Abs. 3 GG), sondern um eine Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG). Damit in Einklang steht § 44 Abs. 3 Satz 2 FlurbG und die in diesem Zusammenhang ergangene Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts. Nach dieser Norm ist eine Geldentschädigung nur in Fällen einer unvermeidbaren Mehr- oder Minderausweisung an Land zulässig. Es handelt sich nach dem Wortlaut („nur in Fällen einer unvermeidbaren ...“) um eine Ausnahmeregelung, bei deren Anwendung die durch Art. 14 GG gesteckten Grenzen zu beachten sind (vgl. BVerwG, Urt. v. 13. Januar 1959, BVerwGE 8, 95). Dies wird auch durch das Anknüpfen der Regelung an § 44 Abs. 3 Satz 1 FlurbG deutlich, wonach Landabfindungen in möglichst großen Grundstücken auszuweisen sind. Diese Regelung schützt den Flurbereinigungsteilnehmer vor einer Schmälerung seines Grundeigentums, da sich sein Eigentum an einem „verwandelten Grundstück“ fortsetzt, d. h. das Zuteilungsgrundstück bildet das „Surrogat des Einwurfgrundstücks“ (vgl. OVG M-V, Urt. v. 4. Juli 1996, VIZ 1996, 675). Das bedeutet aber auch für den Geldausgleich gemäß § 44 Abs. 3 Satz 2 FlurbG, dass er keine Alternative, sondern nur eine Zugabe zur Landabfindung für eine unvermeidbare Minderabfindung darstellt. Nur in einem solchen Fall steht er in einem engen Zusammenhang mit der Landabfindung, da dann das ausschließlich mit dem der Flurbereinigung angestrebte Ziel, eine großräumige und zweckvolle Zusammenlegung der Grundstücke zu ermöglichen, erreicht wird, das auch dem mit einer Geldabfindung Bedachten zugute kommt (vgl. BVerwG, Urt. v. 13. Januar 1959 a. a. O.). Nur in diesem Rahmen stellt eine Geldabfindung keine Enteignung (Art. 14 Abs. 3 GG) dar.

- 24 Dies zugrunde gelegt, ist eine solche Fallkonstellation hier nicht gegeben. Die Kläger erhalten - wie zuvor ausgeführt - kein verwandeltes Grundstück, d. h. kein Ersatzland für die in Anspruch genommenen 73 m², sondern eine alleinige Abfindung in Geld. Es fehlt mithin an der Voraussetzung einer Mehr- oder Minderzuteilung an Land. Die Inanspruchnahme ihres Grundstücks ist für sie damit nicht privatnützig.
- 25 Die Kostenentscheidung folgt aus § 60 LwAnpG i. V. m § 138 Abs. 1 Satz 2 FlurbG, § 154 Abs. 1, § 162 Abs. 3 VwGO. Die Entscheidung über die Gebührenpflicht und die Entscheidung über die Erhebung eines Auslagenpauschsatzes beruht auf § 60

LwAnpG i. V. m. § 154 Abs. 1 VwGO, § 147 Abs. 1 FlurbG. Die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen sind nicht erstattungsfähig, da diese keinen Antrag gestellt und sich damit einem Kostenrisiko nicht ausgesetzt hat.

- 26 Die Revision ist nicht zuzulassen, weil keiner der Gründe des § 132 Abs. 2 VwGO vorliegt.

Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Sächsischen Obergerverwaltungsgericht, Ortenburg 9, 02625 Bautzen, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums der Justiz und für Europa über den elektronischen Rechtsverkehr in Sachsen (SächsERVerkVO) vom 6. Juli 2010 (SächsGVBl. S. 190) in der jeweils geltenden Fassung einzulegen. Die Beschwerde muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils zu begründen. Die Begründung ist bei dem oben genannten Gericht schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe der SächsERVerkVO einzureichen.

In der Begründung der Beschwerde muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der Obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der das Urteil abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.

Für das Beschwerdeverfahren besteht Vertretungszwang; dies gilt auch für die Einlegung der Beschwerde und für die Begründung. Danach muss sich jeder Beteiligte durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, der die Befähigung zum Richteramt besitzt, als Bevollmächtigten vertreten lassen.

In Angelegenheiten, die ein gegenwärtiges oder früheres Beamten-, Richter-, Wehrpflicht-, Wehrdienst- oder Zivildienstverhältnis oder die Entstehung eines solchen Verhältnisses betreffen, in Personalvertretungsangelegenheiten und in Angelegenheiten, die in einem Zusammenhang mit einem gegenwärtigen oder früheren Arbeitsverhältnis von Arbeitnehmern im Sinne des § 5 des Arbeitsgerichtsgesetzes stehen, einschließlich Prüfungsangelegenheiten, sind auch Gewerkschaften und Vereinigungen von Arbeitgebern sowie Zusammenschlüsse solcher Verbände für ihre Mitglieder oder für andere Verbände oder Zusammenschlüsse mit vergleichbarer Ausrichtung und deren Mitglieder vertretungsbefugt. Vertretungsbefugt sind auch juristische Personen, deren Anteile sämtlich im wirtschaftlichen Eigentum einer dieser Organisationen ste-

hen, wenn die juristische Person ausschließlich die Rechtsberatung und Prozessvertretung dieser Organisation und ihrer Mitglieder oder anderer Verbände oder Zusammenschlüsse mit vergleichbarer Ausrichtung und deren Mitglieder entsprechend deren Satzung durchführt, und wenn die Organisation für die Tätigkeit der Bevollmächtigten haftet. Diese Bevollmächtigten müssen durch Personen mit der Befähigung zum Richteramt handeln.

Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich durch eigene Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt oder durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt anderer Behörden oder juristischer Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse vertreten lassen.

Ein Beteiligter, der zur Vertretung berechtigt ist, kann sich selbst vertreten.

gez.:
Künzler

Schmidt-Rottmann

Beschluss

Der Streitwert für das Verfahren vor dem Obergerverwaltungsgericht wird auf 5.000,- € festgesetzt.

Gründe

- 1 Die Festsetzung des Streitwertes beruht auf § 60 LwAnpG i. V. m. § 138 Abs. 1 Satz 2 FlurbG, § 52 Abs. 2 GKG i. V. m. Nr. 13.2.3 Streitwertkatalog 2004 (NVwZ 2004, 1327 = DVBl. 2004, 1525 = VBIBW 2004, 467).
- 2 Der Beschluss ist unanfechtbar (§ 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:
Künzler

Schmidt-Rottmann

*Ausgefertigt:
Bautzen, den
Sächsisches Obergerverwaltungsgericht*

*Schika
Justizobersekretärin*